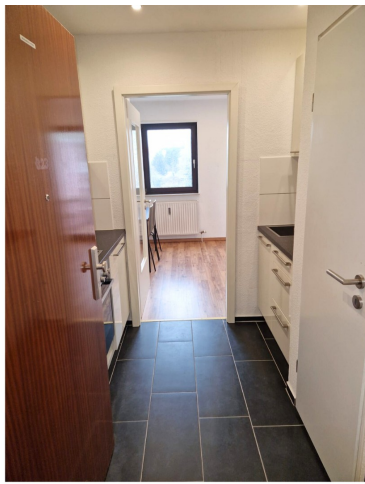


# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Vollausgestattetes Mikroapartment in KA-Weststadt – Balkon, TG, Airbnb möglich, frei



Objekt-Nr. OM-400226

#### Wohnung

Verkauf: **149.900 €**

Sophienstr. 69  
76133 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	18,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	66 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung & Konzept

Diese gepflegte, vollmöblierte 1-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon liegt im 3. Obergeschoss der bekannten Wohnanlage „Studienresidenz Sophienstraße“ – mitten in der Karlsruher Weststadt, einem der wertstabilsten Stadtteile.

Es handelt sich um eigenes Wohnungseigentum mit Grundbucheintrag, keine Hotel-Suite, sondern eine vollwertige Eigentumswohnung mit eigener Wohnungstür, Klingel, Gegensprechanlage, Briefkasten, Telefon- / Internetanschluss und eigenem Stromzähler.

Das Gebäude wurde 1988 von SÜBA Karlsruhe GmbH errichtet und von Real-Treuhand vertrieben.

Es umfasst zwei Baukörper:

- Sophienstraße 69–71: 123 Mikroapartments + 4 Gewerbeeinheiten (Hotel & Serviceflächen)
- Lessingstraße 37 a–c: 44 klassische Eigentumswohnungen

Die angebotene Einheit liegt im ruhigen Wohnflügel – kein Rezeptionseingang, kein Publikumsverkehr. Der Zugang erfolgt über ein separates Treppenhaus mit Aufzug – diskret, sauber und gepflegt.

### Zielgruppen & Nutzungsoptionen

Diese Wohnung ist die ideale Lösung für Anleger, Pendler und Eltern, die Eigentum, Rendite und Flexibilität verbinden wollen:

- Kapitalanleger, die möbliert oder über Airbnb vermieten – rechtssicher und ohne Bauantrag.
- Pendler, die werktags in Karlsruhe arbeiten: Auto in der TG, mit dem Rad zur Arbeit.
- Eltern, die ihren Kindern ein eigenes, sicheres Apartment statt WG ermöglichen.

### Airbnb & Kurzzeitvermietung rechtssicher

Die Teilungserklärung der WEG gestattet Wohn- und gewerbliche Nutzung.

Damit ist die Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb, Booking oder Business-Apartment) voll zulässig und gilt nicht als baurechtliche Umnutzung.

Ein Bauantrag oder eine Zweckentfremdungsgenehmigung ist nicht erforderlich.

Eigentümer können frei wählen, ob sie selbst nutzen, langfristig vermieten oder tageweise überlassen – eine rechtliche Freiheit, die in Karlsruhe selten ist und dauerhaft bestehen bleibt.

### Ausstattung & Komfort

Die Wohnung wird vollmöbliert verkauft – inklusive vollwertiger Einbauküche (kein Pantry-Block), Bett, Schrank, TV, Tisch und Essplatz.

Die Küche bietet Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug (Abluft), Kühlschrank und Mikrowelle.

Das Bad verfügt über Dusche, Lüfter und helle Fliesen; alle Räume mit LED-Spots.

Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden (für Zimmer). Je nach Bedarf des Mieters kann dann die Waschmaschine installiert werden oder entfernt.

Heizung und Warmwasser erfolgen über Fernwärme (Stadtwerke Karlsruhe, Primärenergiefaktor 0,26) – keine Wartung, kein Schornsteinfeger, keine Austauschpflicht.

Heiz- und Wasserkosten werden pauschal nach Wohnfläche berechnet, ohne Zählerablesung oder Wartungsgebühren – so bleiben die Nebenkosten konstant und planbar.

Ein besonderer Vorteil der Anlage ist die professionelle Betreuung durch den angeschlossenen Hotelbetrieb:

Die Flure und Gemeinschaftsflächen werden täglich gereinigt, Hausmeister und Servicepersonal sind ständig vor Ort – deren Kosten trägt das Hotel, nicht der Wohnungseigentümer.

So profitieren Bewohner und Vermieter von einem immer gepflegten Umfeld, ohne zusätzliche Gebühren oder Verwaltungsaufwand.

Das monatliche Hausgeld liegt bei nur ca. 66 € inkl. Heizung, Verwaltung, Müll und Pflege, und Rücklagenzuführung bei 18,59 €.

Damit zählt diese Wohnung zu den objektiv wirtschaftlichsten Mikroapartments in Karlsruhe.

Fazit

Ein vollausgestattetes Mikroapartment mit Hotelkomfort im Umfeld, aber voller Eigentumsfreiheit:

möbliert, rechtssicher vermietbar, energieeffizient und sofort bezugsfrei.

Die Kombination aus täglicher Pflege, professionellem Hausservice und minimalen Betriebskosten macht dieses Objekt zur optimalen Wahl für alle, die wohnen, vermieten oder verdienen möchten – ohne Aufwand, aber mit Substanz.

## Ausstattung

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung bietet kompakte 18 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Balkonhälfte und wurde laufend gepflegt.

Sie wird vollmöbliert verkauft – der Käufer kann sofort selbst einziehen oder möbliert vermieten.

Ausstattung im Überblick:

- Einbauküche mit Ceranfeld, Backofen, Abluft-Dunstabzug, Kühlschrank, Mikrowelle
- Bad mit Dusche, Lüfter, hellen Fliesen
- Wohnbereich mit Bett, Schrank, Esstisch, TV, Sideboard, LED-Deckenspots
- Boden: Laminat in Holzoptik – pflegeleicht und langlebig
- Fenster: Isolierverglasung mit Holzrahmen
- Heizung/Warmwasser: Fernwärme (Primärenergiefaktor 0,26)
- Balkon: Südwestlage mit Sonne ab Mittag, ruhiger Blick in den Innenhof
- Gebäude: Massivbau, Wärmedämmputz, Betondecken, Aufzug

Technik & Energie:

Energieausweis (Verbrauch) 99,6 kWh/(m<sup>2</sup>a) – Effizienzklasse C.

Damit liegt die Anlage deutlich besser als typische Baujahre 1980–1990.

Durch Fernwärme entfallen Wartung, Schornsteinfeger und Heizungsaustausch – ein echter Kostenvorteil.

Gemeinschaftliche Vorteile:

Der Hotelbetrieb beschäftigt eigenes Personal für Reinigung & Hausmeisterdienste.

Flure und Zugänge werden täglich gepflegt – ohne Kosten für die Eigentümer.

Das Haus wirkt dadurch jederzeit sauber, ruhig und sicher.

#### Wirtschaftsdaten (2025):

- Hausgeld: ca. 66 €/Monat (inkl. Heizung, Verwaltung, Müll, Pflege) und Rücklagenzuführung: 18,59 €/Monat
- 2024 Rücklage Wohnung: ca. 1.923,97 €
- Rücklage Untergemeinschaft Sophienstraße: ca. 273.851,07 €
- Grundsteuer 2025: nur 34,64 €/Jahr
- Keine Kosten Kabel TV, da durch WEG gekündigt

#### Fazit:

Eine Wohnung, die sich selbst trägt – energieeffizient, gepflegt, wartungsarm und mit minimalen Fixkosten.

#### Sonstiges / Rechtliches & Gemeinschaft

Die Anlage Sophienstraße 69–71 / Lessingstraße 37 a–c bildet eine WEG mit 167 Einheiten auf 5.447 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die rechtliche Grundlage ist die Teilungserklärung von 1987.

#### Aufteilung:

- Gebäudeteil Sophienstraße 69–71: 123 Apartments + 4 Gewerbeeinheiten (davon Hotelbetrieb)
- Gebäudeteil Lessingstraße 37 a–c: 44 Wohnungen Sondernutzungsrechte: Den Eigentümern der 123 Apartments steht gemäß Teilungserklärung das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht № 172 zu – an 58 Tiefgaragen- und 4 Außenstellplätzen.
- Eine feste Zuordnung besteht nicht; die Nutzung erfolgt nach Verfügbarkeit und Rücksichtnahme innerhalb der Gruppe.
- Dieses System hat sich bewährt und gewährt jedem Eigentümer ein nutzbares Parkrecht.

#### Keller & Gemeinschaftsräume:

- Zwei Kellerräume („A“) stehen den Eigentümern der Sophienstraße als gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht zu (§ 15 WEG).
- Zudem bestehen Trocken- und Fahrradräume im Untergeschoss – eine ausschließliche Nutzung durch den Hotelbetrieb ist nicht zulässig.
- Eigentümer, die nicht an ACORA vermieten, können den Fahrradraum und Keller frei nutzen.
- Wird ein PKW in der Tiefgarage abgestellt, soll das Kennzeichen an der Rezeption hinterlegt werden

#### Verwaltung & Struktur:

- Hausverwaltung: Liede GmbH Karlsruhe – führt Buchhaltung, Abrechnung und Wirtschaftsplan.
- Rücklagen werden nach Untergemeinschaften getrennt geführt (Sophienstraße / Lessingstraße).

#### Nutzungsart:

- Die Teilungserklärung erlaubt Wohn- und gewerbliche Nutzung. Damit ist sowohl klassische Vermietung als auch möblierte Kurzzeit- oder Airbnb-Vermietung ausdrücklich zulässig.
- Ein Umbau- oder Nutzungsänderungsantrag ist nicht erforderlich – ein Alleinstellungsmerkmal in Karlsruhe.

#### Fazit:

Rechtssichere Struktur, solide Rücklagen, professionelles Management und klare Sondernutzungsrechte machen diese Anlage zu einer langfristig stabilen und pflegeleichten Kapitalanlage – mit urbanem Komfort und echter Eigentumsfreiheit.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Sonstiges / Preisbegründung & Fazit

Der Kaufpreis von 149.900 € ist marktwirtschaftlich und betriebswirtschaftlich klar begründet.

Er basiert auf realen Marktpreisen und belegbaren Mieten vergleichbarer Mikroapartments im Zentrum von Karlsruhe.

Marktumfeld & Vergleichswerte

- In der Karlsruher Weststadt – besonders entlang Sophien-, Lessing- und Gartenstraße – sind möblierte Apartments unter 25 m<sup>2</sup> äußerst selten.
- Auf ImmoScout24 (Stand Oktober 2025) liegen einfache WG-Zimmer mit 15 – 18 m<sup>2</sup> bereits zwischen 520 € und 670 € warm, oftmals ohne Balkon, Küche oder TG-Platz.
- Auf Wunderflats werden möblierte City-Apartments in Karlsruhe mit 30 – 35 m<sup>2</sup> aktuell zwischen 1 300 € und 1 500 € warm angeboten (≈ 40 – 45 €/m<sup>2</sup>).
- Bei Booking.com liegen vergleichbare Einheiten im Umfeld (Weststadt, Südweststadt, Innenstadt) bei 85 – 95 € pro Nacht, bei einer durchschnittlichen Auslastung von 50–65 % – Quelle: Booking-Marktübersicht Karlsruhe, Oktober 2025.

Das angebotene Apartment mit Balkon, Tiefgaragenplatz, hochwertiger Ausstattung und Fernwärme liegt damit unterhalb der Marktpreise, sowohl pro m<sup>2</sup> als auch im Verhältnis zur erzielbaren Nettorendite.

Realistische Ertragskraft (auf den Kaufpreis ohne ca. 7% Kaufnebenkosten)

Die Rendite lässt sich vollständig nachvollziehen:

Langzeitvermietung (Student/Pendler): 700 € warm – 126 € Nebenkosten = 574 € netto × 12 Monate = 6.888 € p.a., ≈ 4,6 % Rendite

Möblierte Vermietung (Wunderflats 3–6 Monate): 1.000 € warm – 126 € NK = 874 € × 12 = 10.488 € brutto; abzgl. 10 % Rücklage → ≈ 9.900 € Nettoertrag, ≈ 6,6 % Rendite.

Kurzzeit (Booking / Airbnb): 15–20 Nächte × 85–90 € = 1.275 – 1.800 € Monatserlös; nach Abzug von Gebühren, NK und Rücklage → 10.000 – 13.700 € p.a. Netto, entspricht 7 – 9 % Rendite.

Die monatlichen Nebenkosten liegen konstant bei ca. 126 € (66 € Hausgeld inkl. Heizung + geschätzt 60 € Strom, Internet, Grundsteuer).

Keine Zählerablesung, keine Heizungswartung, keine Zusatzkosten – die Fernwärmeversorgung garantiert Planbarkeit und Energieeffizienz (Primärenergiefaktor 0,26).

Nachhaltige Struktur & Sicherheit

Rechtssichere Kurzzeitvermietung: laut Teilungserklärung ausdrücklich Wohn- und gewerbliche Nutzung erlaubt, daher keine Zweckentfremdungs- oder Bauantragspflicht.

Tägliche Flurreinigung und Hausmeisterservice durch Hotelpersonal – ohne Kosten für Eigentümer.

Hohe Rücklage der Untergemeinschaft Sophienstraße (≈ 273.800 €) – keine Instandhaltungsrisiken, keine geplanten Sonderumlagen.

Verwaltung durch Liede GmbH – professionelle Abrechnung, getrennte Rücklagenführung.

Eigennutzer genießen geringe Betriebskosten, Auto in der TG und Rad im Fahrradraum – ein komfortables City-Apartment in Toplage.

Kapitalanleger können das Objekt sofort als bankentaugliches Investment vorlegen.

Kurz gesagt: Top-Lage, Top-Ertrag, Top-Substanz.

Ein Angebot, das in Karlsruhe in dieser Kombination praktisch nicht wiederkommt.

## **Lage**

### **Lage & Umfeld**

Die Wohnung befindet sich in der Sophienstraße 69, mitten in der Karlsruher Weststadt – einer der beliebtesten, ruhigsten und wertstabilsten Lagen der Stadt.

Hier trifft historische Architektur auf moderne Infrastruktur: grüne Straßen, gewachsene Nachbarschaft, kurze Wege und hervorragende Anbindung.

Ruhige Seitenstraße, zentrale Lage:

Die Sophienstraße ist eine reine Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr.

Trotz der Nähe zur Innenstadt (ca. 1 km) herrscht hier ein angenehmes, fast dörfliches Wohngefühl – gepflegte Vorgärten, wenig Lärm, sichere Umgebung.

Entfernungen:

- Gutenbergplatz (Wochenmarkt, Cafés, Ärzte): ca. 600 m
- S-Bahn-Haltestellen „Arbeitsagentur“ und „Mühlburger Tor“: ca. 400–600 m
- Innenstadt / Postgalerie / BGH / Hochschule: 5–10 Minuten mit Rad oder Bahn
- Kriegsstraße / B10 / A65 (Autobahnanschluss): ca. 2 Minuten mit dem Auto

Alltag & Nahversorgung:

Supermarkt, Apotheke, Bäcker, Ärzte, Post und Restaurants liegen in direkter Umgebung – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Die Weststadt ist außerdem eine der beliebtesten Fahrradachsen Karlsruhes:

Von hier gelangt man auf autofreien Routen direkt in die Innenstadt oder zum KIT.

Wohn- und Investitionsqualität:

Die Weststadt zählt zu den stabilsten Immobilienmärkten der Stadt.

Durch die Nähe zu Hochschulen, Klinikum, Gerichtsbarkeit und Dienstleistungszentren besteht eine ganzjährige Nachfrage nach kleinen, gepflegten Apartments.

Leerstand ist praktisch unbekannt.

Freizeit & Umfeld:

In Laufweite: Schlossgarten, ZKM, Haydnplatz, Fitnessstudios und Parks.

Der Gutenbergplatz mit seinem Wochenmarkt ist das gesellschaftliche Herz des Viertels – beliebt bei Studenten, Berufstätigen und Eigentümern gleichermaßen.

Fazit:

Eine Lage, die urbane Zentralität mit Ruhe und Sicherheit verbindet – perfekt für Eigennutzer, Pendler und Kapitalanleger, die auf Werterhalt und dauerhafte Vermietbarkeit setzen.

Rechtlicher Hinweis / Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf den aktuell vorliegenden Informationen aus der Teilungserklärung (1987), dem Wirtschaftsplan 2025 sowie öffentlichen Quellen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vertragsunterlagen und Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Zur Nutzung und Vermietung:

Die im Exposé beschriebene Möglichkeit einer möblierten oder kurzzeitigen Vermietung (z. B. über Airbnb, Booking.com, Wunderflats etc.) basiert auf dem derzeitigen Wortlaut der Teilungserklärung, die sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzung ausdrücklich zulässt.

Eine förmliche Genehmigungspflicht nach Bauordnungsrecht oder Zweckentfremdungsrecht besteht nach aktuellem Kenntnisstand nicht für diese Einheit.

Dennoch kann sich die Rechtslage oder Verwaltungspraxis künftig ändern – insbesondere durch Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft oder kommunale Regelungen.

Der Verkäufer übernimmt daher keine Gewähr, dass jede künftige Form der Kurzzeit- oder Plattformvermietung dauerhaft genehmigungsfrei bleibt.

Wirtschaftliche Angaben:

Alle Rendite- und Kostenbeispiele dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung typischer Szenarien. Sie stellen keine Garantie oder Zusicherung einer bestimmten Mieteinnahme, Auslastung oder Wertentwicklung dar.

Hinweis für Kaufinteressenten:

Jede Nutzung des Objekts – insbesondere gewerbliche Kurzzeitvermietung – erfolgt eigenverantwortlich und unter Beachtung der jeweils geltenden Gesetze, kommunalen Bestimmungen und WEG-Regelungen.

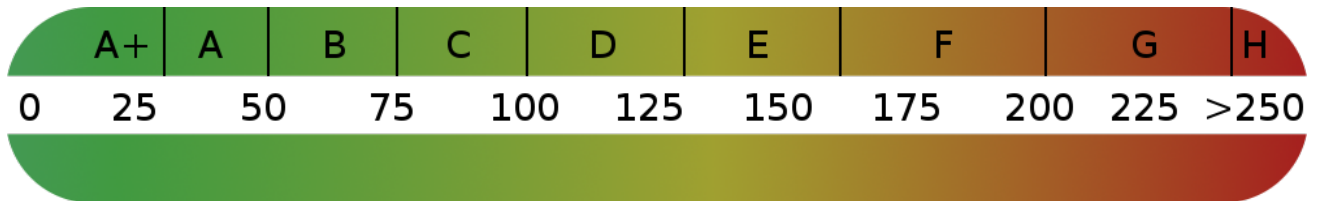
Eine rechtliche Beratung durch Fachanwalt, Steuerberater oder Hausverwaltung wird vor Vertragsabschluss ausdrücklich empfohlen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



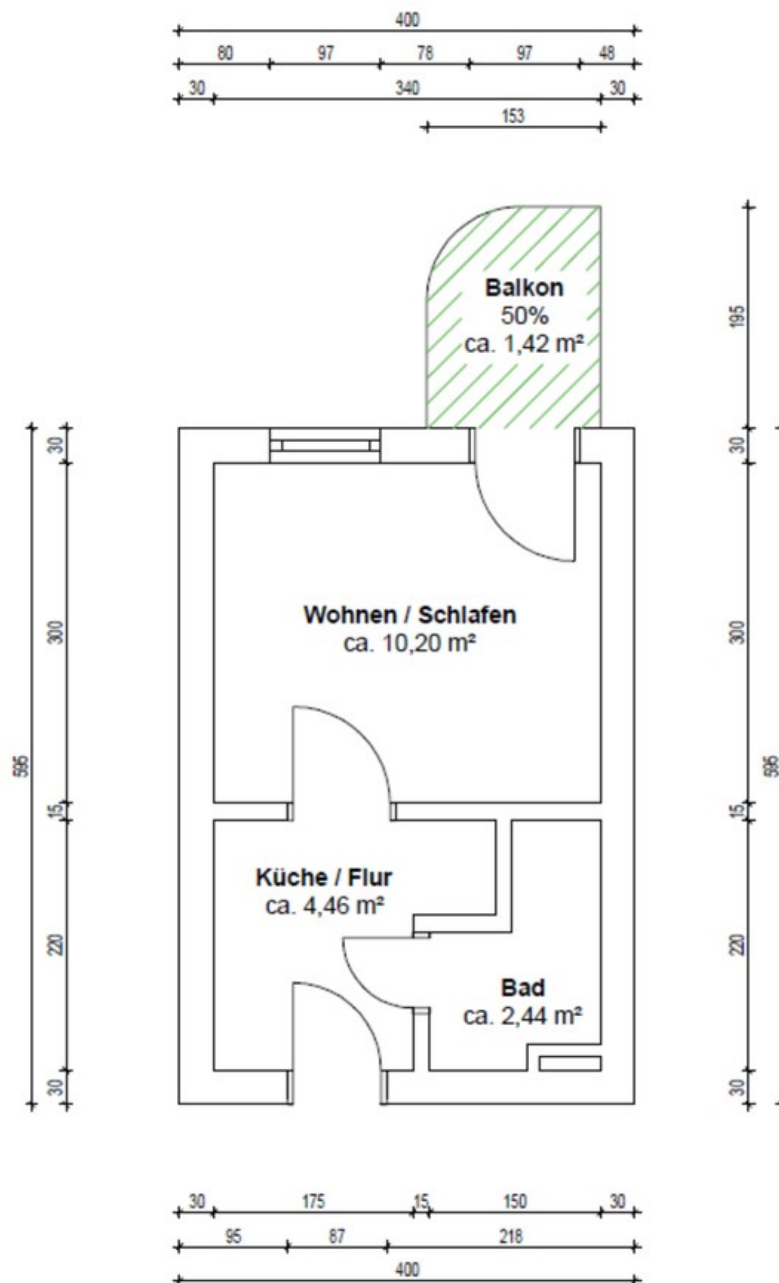
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

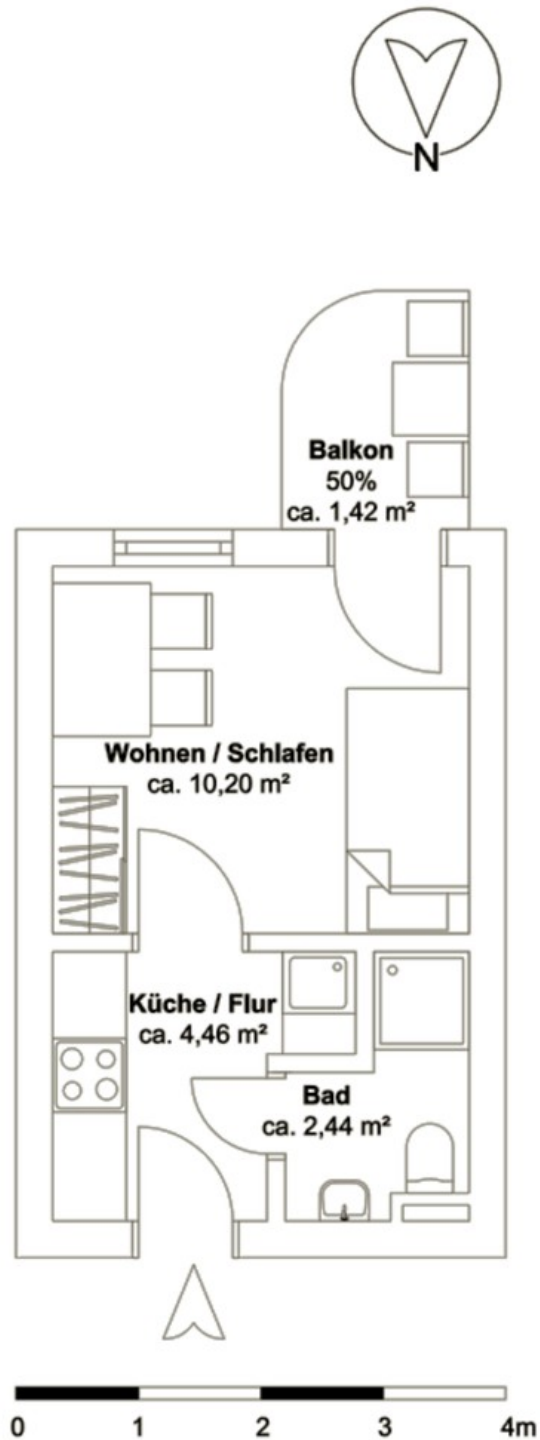


# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Möblierung